

**Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen als  
Anlage zur Öffentlichkeitsbeteiligung des  
Bebauungsplanes Nr. 138**



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Bauen

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0034/2020/BL  
Ottobrunn  
Ihr Schreiben vom: 21.08.2020  
Unser Zeichen: 4.1.2.4 Grünordnung  
München, 15.09.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 6221-

Fax: 089 6221-44

Zimmer-Nr.:

F

**Vollzug der Baugesetze;  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplanverfahren**

**Interne Beteiligung Fachstelle der Grünordnung**

**1. Verfahren der Gemeinde Ottobrunn**

Bebauungsplan Nr. 138

für das Gebiet Alte Landstraße 17, Flurnummer 1550

in der Fassung vom 28.07.2020

frühzeitige Trägerbeteiligung im beschleunigten Verfahren

Schlussstermin für Stellungnahme: 15.09.2020 im Amt bei der 22.09.2020

**2. Stellungnahme**

Anregungen zu Grünordnung

D 10.1

Wir empfehlen noch eine Präzisierung des Wortes „gleichwertig“:  
*Ausgefallene Bäume und Sträucher der Neupflanzung sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig hinsichtlich Wuchsordnung und Biodiversität nachzupflanzen.*

Öffnungszeiten  
Mo, Di, Do, Fr 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Bitte Termine vereinbaren

Telefon 089 6221-0  
089 6221-2278  
Internet www.landkreis-muenchen.de  
E-Mail poststelle@lra-m.bayern.de

Bankverbindungen  
KSK München Starnberg Ebersberg  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS

Postbank München  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF

D 10.6

Das Wurzelraumvolumen für Großbäume wurde gut gewählt. Für Bäume 2. Wuchsordnung erscheint es noch etwas klein. Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand empfehlen wir folgende Gesamtvolumina für den durchwurzelbaren Raum bei Baumneupflanzungen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29 – 36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe): 21 – 28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13 – 20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13 – 18 m<sup>3</sup>

Hintergrundinformationen:

Gemäß DIN 18916 ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 16 m<sup>2</sup> Grundfläche und mind. 80 cm Tiefe, also von knapp 13 m<sup>3</sup> sicherzustellen. Nach Angaben der FLL sollte eine Baumgrube jedoch eine Mindestdiefe von 1,5 m haben.

Eine offene Baumscheibe kann eine deutlich geringere Fläche als 16 m<sup>2</sup> aufweisen, wenn eine Erweiterung des Wurzelraumes unter Verkehrsflächen nach den Zusätzlichen Technischen Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten (ZTV-Vegtra-Mü) erfolgt. Die Größe der offenen Bodenfläche mit Substrat A muss mindestens 2 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 1,5 m betragen, die Erweiterung mit verdichtbarem Spezialsubstrat nach ZTV-Vegtra-Mü (Substrat B) muss je nach Wuchsordnung des Baumes ein Gesamtvolumen von bis zu 36 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bieten.

E Hinweise durch Text

Hier sollte aufgenommen werden, dass ein Baumbestands bzw. Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Zusätzlich könnte auf die jeweils gültige Baumschutzverordnung der Gemeinde Ottobrunn hingewiesen werden.

gez. 



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

**Immissionsschutz,  
staatliches Abfallrecht und  
Altlasten**

An das

Sachgebiet 4.1.1.3  
Bauleitplanung

- im Hause -

Ihr Zeichen: 4.1-0034/2020/BL  
Ihr Schreiben vom: 21.08.2020

Unser Zeichen: 4.4.1-0034/2020/BL  
München, 28.09.2020

Auskunft erteilt:

E-Mail:

@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221-XXXX

Zimmer-Nr.:

Fax: 089 / 6221 44-XXXX

F-XXXX

1. **Gemeinde Ottobrunn**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 138 i.d.F. vom 28.07.2020

für das Gebiet „Alte Landstraße 17“

mit Grünordnungsplan  
dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs  ja  nein

Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 15.09.2020 (intern) (§ 4 Abs. BauGB)  
 Frist: 1 Monat (§ 2 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

2. **Träger öffentlicher Belange  
Sachgebiet Immissionsschutz**

2.1  keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3  Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands

2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen  
 Rechtsgrundlagen



**Öffnungszeiten**  
Mo. – Fr. 08:00 – 12:00 Uhr  
und Do. 14:00 – 17:30 Uhr  
Wir bitten Sie, Termine zu vereinbaren.

**Telefon** 089 6221-0  
**Telefax** 089 6221-2278  
**Internet** www.landkreises-muenchen.de  
**E-Mail** poststelle@lra-m.bayern.de

**Dienstgebäude / Erreichbarkeit**  
Frankenthaler Str. 5-9  
U-Bahn, S-Bahn: U2, S3, S7  
Straßenbahn Linie 17  
Bus Linien 54, 139, 144, 147  
Haltestelle Giesing-Bahnhof

Tiefgarage im Haus  
Zufahrt über Frankenthaler Str.

**Bankverbindungen**  
KSK München Starnberg Ebersberg  
(BLZ 702 501 50) Konto Nr. 109  
IBAN DE29 7025 0150 0000 0001 09  
SWIFT-BIC BYLADEM1KMS  
Postbank München  
(BLZ 700 100 80) Konto Nr. 481 85-804  
IBAN DE06 7001 0080 0048 1858 04  
SWIFT-BIC PBNKDEFF



2.5

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

### 1. Bebauungsplan

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Begründung zum Bebauungsplan aus immissionsschutzfachlicher Sicht mit Anmerkungen zum Schallschutz (Ziff. 5.13) überfrachtet ist, die ihren Ursprung in der schalltechnischen Untersuchung haben und Dinge regeln, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans sind (weitere Anmerkungen hierzu siehe unten). Da es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wäre es u.E. ausreichend, in der Begründung die grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit der Nachbarschaft und mit den Immissionen der umgebenden Verkehrswege abzuhandeln und folgenden, ergänzenden Hinweis aufzunehmen:

„Für alle innerhalb des Plangebietes zur Ausführung kommenden gewerblichen Nutzungen ist zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vor Baubeginn ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das unter Berücksichtigung sämtlicher im Einwirkungsbereich liegender Anlagen und Betriebe die Einhaltung der gemäß TA-Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte und maßgeblichen Spitzenschallpegel in der Nachbarschaft nachweist.“

Im Einzelnen möchten wir auf folgendes eingehen:

#### Begründung:

##### Ziff.3.9.3, Anlagengeräusche:

Hier hätte es keiner detaillierten Betrachtung der Einwirkungen aus anderen Anlagen auf das Plangrundstück bedurft, die noch dazu z.T. auf unsicheren Annahmen beruhen. Da die Vornutzung bereits gewerblich war und die Nachbarn an den maßgeblichen Immissionsorten 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten hatten, könnte die Betrachtung auf das mit der Ausweitung der Bebauung verbundene Näherrücken und den dadurch möglicherweise verursachten Konflikt (Eingriff in Bestandsschutz) beschränkt werden.

Ergänzend sind hier noch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarn im östlichen Mischgebiet anzuführen.

##### Ziff. 5.1 und 5.13.1 S.25 4.Abs., Trafostation

Bei der Anordnung von Trafostationen in der Nähe von schutzbedürftigen Nutzungen und hier insbesondere Kinderspielflächen ist die Problematik elektromagnetischer Felder zu beachten. Es ist zumindest die Einhaltung der Grenzwerte der 26.BImSchV nachzuweisen.

##### Ziff. 5.2, 4. Abs.

So, wie es formuliert ist, könnte das Missverständnis entstehen, dass auf Betriebswohnungen wegen der Unverträglichkeit mit der benachbarten Wohnnutzung verzichtet wird, was wohl nicht gemeint ist.

##### Ziff. 5.3, S. 14, 3. Abs.

Hier besser auf den Nachweis der grundsätzlichen Verträglichkeit mit der benachbarten, schutzbedürftigen Bebauung und die Möglichkeit der abschließenden Regelung im Baugenehmigungsverfahren verweisen.

Ziff. 5.6, 3. Abs.

die Anforderung an die Ableitung der Abluft der Tiefgarage wird begrüßt; da als Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wohl zu unbestimmt, evtl. als Hinweis in die Satzung aufnehmen

Ziff. 5.13.1, 3.Abs.

schalltechnische Aussagen zu Plangebietsgrenzen sind nicht erforderlich, da sich dort keine Immissionsorte befinden;

Ziff. 5.13.1, 4.Abs.

Weder die Lage der Dachfreiflächen noch diejenige der Freischankfläche, der Anlieferbereiche und der KiTa sind der Satzung des Bebauungsplanes einschließlich Lageplan zu entnehmen. Deshalb erscheinen schalltechnische Aussagen hierzu in der Begründung als entbehrlich. Dies gilt umso mehr, da sich die diesbezüglichen Planungen im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes ja noch ändern können.

Bezüglich der geplanten Freischankfläche sei schon für den Bauvollzug darauf hingewiesen, dass Beurteilungsegel von bis zu 66 dB(A) erhebliche Störungen der Sprachverständlichkeit und damit eine sehr geringe Aufenthaltsqualität zur Folge haben. Hier wäre die Aufstellung von Schallschutzelementen zu erwägen.

Ziff. 5.13.2 S. 26, 3.Abs.

Der Ausschluss nachts schutzbedürftiger Aufenthaltsräume auf der Südfassade ist nicht erforderlich, da Betriebswohnungen nicht zulässig sind.

Ziff. 5.13.2 S. 27, 3.-5.Abs.

Hier werden Dinge geregelt, die auf die Ebene des Bauvollzugs verlagert werden sollten. Dies gilt umso mehr, als einzelne Punkte noch so unsicher sind, dass mit pauschalen Ansätzen gearbeitet wird, die auch zu Ungunsten des Gewerbebetriebes ausfallen und zu hohe Schallschutzanforderungen nach sich ziehen können.

Ziff. 5.13.2 S. 27, Abs. 6

Ist die Anforderung für die Transformatorstation eindeutig, könnte sie auch als Festsetzung formuliert werden.

Ziff. 5.13.3

Hier wird auf die nachfolgenden Ausführungen unter Abschnitt 2 Gutachten (zu Nr. 5.3) verwiesen.

Ziff. 5.14

Hier fehlt noch eine Aussage zur möglichen Blendwirkung an der gegenüberliegenden Wohnbebauung durch Fahrzeuge, welche aus der Tiefgarage ausfahren.

## 2. Gutachten Möhler + Partner (Stand Mai 2020)

Das Gutachten ist aus unserer Sicht der Versuch, in einem einzigen Werk sowohl die bauleitplanerischen als auch bauordnungsrechtlichen Immissionschutzprobleme abzuhandeln. Dies dient nicht der Klarheit.

Das Gutachten befasst sich mit zahlreichen Fragestellungen in einem

Detailierungsgrad, welcher nicht zum Regelungsgehalt der Satzung des Bebauungsplanes passt. Im Bebauungsplanverfahren wäre nur die grundsätzliche Verträglichkeit des gewerblichen Vorhabens mit der Umgebung zu prüfen, was angesichts der gewerblichen Vornutzung und Umgebung, des Ausschlusses von Betriebswohnungen und der geringen Schutzwürdigkeit gegenüber Verkehrsimmissionen mit deutlich geringerem Aufwand möglich gewesen wäre. Weitere Ermittlungen hätten dann bei Vorliegen der konkreten Planung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erörtert werden können.

In der vorliegenden Fassung stellt das Gutachten auch für das Baugenehmigungsverfahren voraussichtlich keine geeignete Grundlage dar, da mit zahlreichen Annahmen gearbeitet werden musste.

Im Einzelnen sind uns im Gutachten nachfolgende Punkte aufgefallen:

- Nr. 1 Abs. 1

Einzelhandelsbetriebe sollen nicht ausnahmsweise sondern < 800m<sup>2</sup> zulässig sein

- Nr. 4.2.2, Tab. 4:

wegen IO-D1-5 vermutlich nicht nur „ebenerdige Grünflächen“;

generell ist anzumerken, dass der Bebauungsplan nicht die erforderliche Detailschärfe aufweist, um die Anordnung aller Immissionsorte (z.B. Freiflächen) und auch einzelner Emittenten (z.B. Freischankfläche, Anlieferung) im Gutachten auf die erforderliche Repräsentativität prüfen zu können;

- Nr. 4.2.2, S. 20, Abs. 3

die Pegelangabe für die „östliche Plangebietsgrenze“ erscheint nicht zielführend, da dort ja keine Immissionsorte vorliegen

- Nr. 5.1.1, Abs. 2

Um insbesondere den verfügbaren Immissionsrichtwertanteil für das antragsgegenständliche Vorhaben an den maßgeblichen Immissionsorten gesichert festzustellen, muss die zu berücksichtigende gewerbliche Vorbelastung verbindlich feststehen. Hierzu gehören auch Regelungen in vorhandenen Baugenehmigungen. Kann zumindest von einer **grundsätzlichen Verträglichkeit** der geplanten Nutzung mit der vorhandenen Nachbarschaft ausgegangen werden, weil möglichen Konflikten noch durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens begegnet werden könnte, so erscheint die Verlagerung der Detailklärung auf nachfolgende Verfahren vertretbar. Dies sollte aber dann in Gutachten und Bebauungsplan entsprechend herausgearbeitet werden. Rechtlich zweifelhaft wäre der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit dem Verweis auf spätere Verifizierung der gewählten Ansätze im Schallgutachten.

- Nr. 5.1.2

Die Ableitung der zu erwartenden Beurteilungspegel durch vorhandenes Gewerbe im Plangebiet aus angenommenen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln erscheint angreifbar. Letztlich muss bei nicht vorhandenen, rechtsverbindlichen Festsetzungen oder Auflagen in Baugenehmigungen davon ausgegangen werden, dass die gewerblichen

Nachbarn an den Fassaden des Bestandsgebäudes auf FINr. 1550 der Gem. Unterhaching in der Summe die Richtwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) ausschöpfen konnten. Geht man also davon aus, dass auch die Fassaden des neuen Baukörpers nicht relevant näher an benachbarte, bestandsgeschützte gewerbliche Nutzungen rücken, so müssten die Richtwerte ohne weitere Prüfung eingehalten sein. Rücken sie hingegen näher an potentielle Quellen heran, muss eine mögliche Konfliktverschärfung abgearbeitet werden, dann jedoch anhand konkreter Daten (Baugenehmigung, Betriebsbeschreibung etc.).

- Nr. 5.2.1

Die Bewertung eines Vorhabens auf Basis unbestätigter Annahmen zu den Betriebszeiten ist fragwürdig. Liegen auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Angaben noch nicht vor, so ist es aus fachtechnischer Sicht zu bevorzugen, wenn nur grundsätzliche Aussagen zum möglichen Betriebsszenario und dessen Vereinbarkeit mit der Nachbarschaft getroffen werden und die detaillierte Ermittlung und ggfs. Festlegung von Maßnahmen (z.B. Beschränkung von Betriebszeiten) erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Es würde also im vorliegenden Verfahren reichen, wenn anhand der „freien“ Teilbeurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten die mögliche Emission durch das Vorhaben abgeschätzt und eine Aussage getroffen würde, ob diese für die geplante Nutzung (ggfs. mit Maßnahmen) hinreichend wäre.

- Nr. 5.3

Die rechnerische Ermittlung der Emissionen von KiTa-Spielplätzen und deren Beurteilung anhand von Richtwerten läuft der Rechtsprechung zuwider, welche sich im § 22 Abs. 1a BImSchG widerspiegelt. Insbesondere in einem Gewerbegebiet stellt sich mehr die Frage, ob die umgebungsbedingten Einwirkungen (Lärm, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder) mit dieser Nutzung vereinbar sind, weniger diejenige nach den Emissionen der KiTa. In der Abbildung 11 muss es bei der weißen Markierung wohl „<“ heißen.

- Nr. 5.4

Der Vorschlag, die „Optimierungsmöglichkeiten“ in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen, wird angesichts des Regelungsgehalts, der allenfalls in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sinn macht, als nicht zielführend angesehen und führt zu einer unnötigen Aufblähung der Begründung auf Kosten der Klarheit. Verbindliche immissionschutzrechtliche Regelungen im Bebauungsplan sind im Wesentlichen nur auf Basis von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich.

Bezüglich der „Optimierungsmöglichkeiten“ wird im Einzelnen noch auf folgendes hingewiesen:

1. Spiegelstrich:

laut Satzung (D 1.3) sind Wohnungen und damit im Nachtzeitraum besonders schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Plangebiet nicht zulässig, weshalb die Anforderung überflüssig ist

6. Spiegelstrich:

Die Forderung ist unklar (wenn mit „diese Anlagen“ diejenigen aus Spiegelstrich 5 gemeint sind; die sollen nachts nicht betrieben werden?), evtl. überzogen (pauschal 15 dB Abzug) und gehört mit entsprechendem



Nachweis der Einhaltung allenfalls in die Baugenehmigung.

7. Spiegelstrich:

1. Satzteil zu unbestimmt (wer ist diese Anlage? Was heißt kein Lärmkonflikt?)

8. Spiegelstrich:

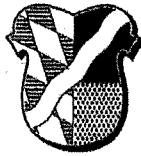
genaue Lage KiTa-Freispielflächen aus BP nicht zu entnehmen; warum Verschiebung (Schutz der Kinder oder der Nachbarn)?

- Nr. 6.2

siehe Ausführungen unter 1 zur Begründung;



Anlagen:



Landratsamt München · Frankenthaler Str. 5-9 · 81539 München

Naturschutz, Erholungsgebiete,  
Landwirtschaft und Forsten

Sachgebiet 4.1.1.3  
im Hause

Ihr Zeichen: 4.1-0034/2020/BL  
Ihr Schreiben vom: 21.08.2020  
Unser Zeichen: 4.4.3-BL/StS  
München, 01.09.2020

Auskunft erteilt:  
Herr [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@lra-m.bayern.de

Tel.: 089 / 6221 [REDACTED] Zimmer-Nr.:  
Fax: 089 / 6221 44 [REDACTED] F [REDACTED]

1. **Gemeinde Ottobrunn**

Flächennutzungsplan  mit Landschaftsplan

Bebauungsplan Nr. 138  
für das Gebiet Alte Landstraße 17

mit Grünordnungsplan


Sonstige Satzung

Frist für die Stellungnahme: 15.09.2020

2. **Träger öffentlicher Belange**

2.1  Keine Äußerung

2.2  Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- und Wasserschutzgebietsverordnungen) <input type="checkbox"/> Einwendungen
	<input type="checkbox"/> Rechtsgrundlagen
	<input type="checkbox"/> Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage  Die Abgabe einer endgültigen Stellungnahme ist derzeit noch nicht möglich, da die Ergebnisse des Fachbeitrages zur saP noch ausständig sind und erst im nächsten Verfahrensschritt eingereicht werden.  Bezüglich der Vermeidungsmaßnahme „V3: Vermeiden von Vogelschlag“ wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Anbringen von Klebefolien in Form von Vogelsilhouetten erwiesenermaßen keine geeignete Maßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag ist und daher auf Alternativen zurückgegriffen werden sollte. Beispiele hierfür zeigen unter anderem das LFU ( <a href="https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf">https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf</a> ) und die Wiener Umweltschutzbehörde ( <a href="http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a">http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen/kategorie-a</a> ) in ihren Beiträgen zu diesem Thema auf.    <u>Anlagen</u>



WWA München - Heißstraße 128 - 80797 München

Gemeinde Ottobrunn  
Postfach 1132  
85502 Ottobrunn

Ihre Nachricht  
18.08.2020

Unser Zeichen  
2\_AL-4622-ML 19-  
24016/2020

Bearbeitung +49 (89) 21233-  
[REDACTED]

Datum  
26.08.2020

Bebauungspläne Ottobrunn  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 138 für das Grundstück Alte Landstraße 17,  
Fl.Nr. 1550, Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu genanntem Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt München als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.

1. Ergänzungen des Bauleitplans aus wasserwirtschaftlicher Sicht

1.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans muss eine Konzeption vorhanden sein, wie die Ver- und Entsorgung des beplanten Gebiets gesichert wird. Dazu zählt auch die Niederschlagswasserbeseitigung. Zur Sicherstellung der Entsorgung liegt es daher in der Verantwortung der Kommune, aufzuzeigen, wie anfallendes Niederschlagswasser beseitigt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind die für die Niederschlagswasserbeseitigung notwendigen und geeigneten Flächen daher bereits vorzuhalten und einzuzeichnen. Aufgrund der fehlenden Kennzeichnung von Flächen zur Niederschlagswasserbe-



seitigung im Bebauungsplan ist die Entsorgung des Plangebiets aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht gesichert.

In Punkt 3.1 der Hinweise ist festgelegt, dass die NWFreiV und die TRENGW anzuwenden ist. Wir empfehlen folgende Ergänzung:

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist.

Für Punkt 3.2 der Hinweise empfehlen wir folgende Korrektur:

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Das Büro für Baugrunderkundung „OHIN“ empfiehlt unter Punkt 5.8 eine Rigolen- oder Schachtversickerung. Entgegen dieser Empfehlung ist oben genannte Vorgehensweise zu beachten.

#### 1.2 Versiegelung

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. [http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)


Das Landratsamt München erhält eine Kopie dieses Schreibens per E-Mail.

Mit freundlichen Grüßen

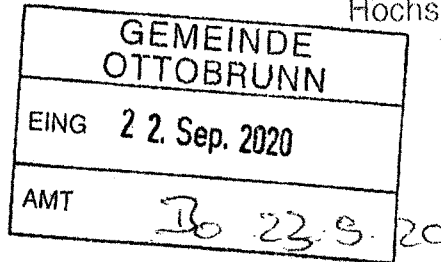
  
Baurat



Hochbau  
Straßenbau  
Hochschulbau

 Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 • 85319 Freising

Gemeinde Ottobrunn  
Postfach  
  
85502 Ottobrunn



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
Bo  
18.08.2020

Unser Zeichen  
S2300-4622.0

Bearbeiter, Zimmer-Nr.  
G112  
@stbafs.bayern.de

München, 15.09.2020  
☎ 08161 932 -  
☎ 08161 932 -

**Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 138 für das Grundstück Alte  
Landstraße 17, Flurnummer 1550  
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genanntem Schreiben haben wir den Bebauungs- und  
Grünordnungsplan Nr. 138 für das Grundstück Alte Landstraße 17, Flurnummer  
1550 in der Fassung vom 28.07.2020 mit der Bitte um Stellungnahme erhalten.  
Aus Sicht der Straßenbauverwaltung kann der geplanten Bauleitplanung nur unter  
folgenden Maßgaben zugestimmt werden:

Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über bereits bestehende  
Zufahren und über den Haidgraben erfolgen, weitere unmittelbare Zufahrten zur  
Kreisstraße von den Grundstücken des Plangebietes sind nicht zulässig.

Auf die von der Kreisstraße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.  
Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger  
der Kreisstraße übernommen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Technikreferat

Staatliches Bauamt Freising  
Postfach 1942 85319 Freising  
Am Staudengarten 2a 85354 Freising  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3301

Servicestelle  
München  
Winzererstraße 43  
80797 München  
☎ 08161-932-0  
☎ 08161-932-3730

E-Mail und Internet

poststelle@stbafs.bayern.de  
www.stbafs.bayern.de

## Both-Welz, Anita

---

**Von:** [REDACTED] (StBA Freising) <[REDACTED]@stbafs.bayern.de>  
**Gesendet:** Dienstag, 12. Januar 2021 10:12  
**An:** [REDACTED]@team-red.net  
**Cc:** Both-Welz, Anita; Buck, Stefan  
**Betreff:** WG: Stellungnahme der Gemeinde Neubiberg zum  
Bebauungsplanverfahren Nr. 138, Alte Landstraße 17  
**Anlagen:** Verkehrsuntersuchung BPL 138.pdf; Nachtrag Verkehrsuntersuchung BPL  
138.pdf; Stell BPL 138 Neubiberg.pdf

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

aus der Sicht des Staatlichen Bauamtes Freising sind die Auswirkungen des erwarteten Mehrverkehrs durch den Bebauungsplan Nr. 138 auf die Verkehrsqualität der Einmündung Staatsstraße 2078 / Kreisstraße M12 hinnehmbar. Aufgrund der geringen Mehrbelastungen durch das Neubauvorhaben verändert sich die Leistungsfähigkeit im Planfall mit Bauvorhaben gegenüber dem Nullfall nur gering. Sowohl im Planfall mit Bauvorhaben als auch im Nullfall wird bei einem 60s Programm keine ausreichende Leistungsfähigkeit mit einer Verkehrsqualitätsstufe F erreicht. Durch ein Festzeiterersatzprogramm mit einer Umlaufzeit von 120s kann in beiden Planfällen die Verkehrsqualitätsstufe auf D verbessert werden. Derzeit sind an der Lichtsignalanlage zwar zwei 120s Programme vorhanden, aber aufgrund der verlängerten Wartezeit für Fußgänger nicht aktiv. Ein 120s Programm kann jedoch jederzeit bei Bedarf aktiviert werden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Techn. Amtsrat  
Staatliches Bauamt Freising - Servicestelle München  
S2300  
Winzererstr. 43  
80797 München

Telefon: +49 (8161) 932-[REDACTED]  
Fax: +49 (8161) 932-[REDACTED]  
E-Mail: [REDACTED]@stbafs.bayern.de  
Internet: <http://www.stbafs.bayern.de>



Bau-, Planungs- und Umweltamt /  
Bauverwaltung

Ansprechpartner:  
Zimmer: [REDACTED]

Bahnhofplatz 3  
85579 Neubiberg

Telefon: +49 89 600 12 [REDACTED]  
Telefax: +49 89 600 12 [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]@neubiberg.de  
Internet: www.neubiberg.de

Unsere Öffnungszeiten:  
Mo - Fr 8 - 12 Uhr

Unsere Bankverbindung:  
Kreissparkasse München Starnberg Ebersberg  
IBAN: DE57 7025 0150 0150 5042 23  
BIC: BYLADEM1KMS

Unsere Zeichen: SG 41, 6102.4

15. September 2020

Gemeinde Neubiberg | Rathausplatz 12 | 85579 Neubiberg

Gemeinde Ottobrunn  
Postfach 1132  
85502 Ottobrunn

Per E-Mail an  
bauverwaltung@ottobrunn.de

**Vollzug der Baugesetze;  
Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 138 für das Grundstück Alte Landstraße 17,  
FL.Nr. 1550, Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken und für die Beteiligung an dem o.g. Bauleitplanverfahren und sehen die Belange der Gemeinde Neubiberg in den folgenden Punkten berührt:

**- Höhenentwicklung**

Durch den geplanten Hochpunkt mit einer Gesamthöhe von 38,5 m (vmtl. 10 VG) entsteht ein weiterer für die betreffenden Gemeindegebiete am Stadtrand Münchens eher atypische standortfremde Bebauung. Dies wurde seitens der Gemeinde Neubiberg bereits bei der Beteiligung zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 in den Jahre 2013/2014 vorgebracht. Vergleichbare Bauten sind in der Regel nur im städtischen Bereich vorzufinden.

**- Fassade Hochpunkt**

Zur Fassadengestaltung können der aktuellen Planung keine Details entnommen werden. Hierzu erlauben wir uns den Hinweis, dass bei Errichtung einer Glasfassade im Bebauungsplan eine Spiegelverglasung ausgeschlossen werden sollte, um so eine evtl. Blendwirkung bei entsprechender Sonneneinstrahlung zu vermeiden.

**- Verkehr**

Laut des Nachtrags zur Verkehrsuntersuchung ist der Knoten an der St 2078 bereits im Nullfall (ohne Bauvorhaben) mit Qualität F zeitweise überlastet und die Mehrung durch das Bauvorhaben spiele somit keine Rolle. Dem kann so nicht gefolgt werden. Die Leistungsfähigkeit des Knotens an der St 2078 ist nur bei Annahme einer Umlaufzeit von 120s statt des heutigen 60s-Umlaufs gegeben. Bislang wurde seitens der Gemeinde Ottobrunn explizit zur erleichterten St-Querung für Fußgänger Richtung Landschaftspark auf eine Umlaufzeit von 60s statt 120s bestanden. Diese könnte dann künftig nicht beibehalten werden; eine Änderung müsste im Zuge des Verfahrens angestoßen und dem vom Landratsamt München unbefristet zugestimmt werden.





**- Lärm**

Die Aussagen des Gutachters beruhen, mangels Angaben des Bauherrn, vielfach auf Annahmen. Verschiedene lärmrelevante Nutzungen (Freischank, Anlieferung, Dachnutzung) sollten nicht nachts erfolgen. Dies muss im Bebauungsplan bzw. in der Baugenehmigung fixiert werden um spätere Beeinträchtigungen des Umfelds ausschließen zu können. Sonst muss das Planungsergebnis u. U. als abwägungsfehlerhaft angesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Erster Bürgermeister